

# (仮)八幡市民複合施設 基本計画

令和 3 年 8 月

市川市

# 目次

## 1 はじめに

(1) 計画の目的 . . . . . P2

### (2) 現状

① 八幡分庁舎 . . . . . P3

② 中央公民館 . . . . . P4

③ その他の施設等 . . . . . P5

## 2 計画地の概要

(1) 建築制限等 . . . . . P6

(2) 地域の特性 . . . . . P7

## 3 施設の機能整備の方針

(1) 基本コンセプト . . . . . P9

(2) 基本方針 . . . . . P10

## 4 施設計画の考え方

(1) 導入機能 . . . . . P11

(2) 整備に当たっての前提条件及び配慮事項 . . . . . P13

(3) 配置計画 . . . . . P15

(4) 整備スケジュール(予定) . . . . . P15

# 1 はじめに

## (1) 計画の目的

八幡地区は、鉄道の複数路線により都心へのアクセスが良く利便性が高い場所でありながら、歴史ある葛飾八幡宮神社があり、その多くが景観を守る「風致地区」に指定され、調和のとれた街並みを維持している地区です。

葛飾八幡宮境内にある八幡分庁舎は、新第 1 庁舎の完成とともに庁舎としての役目を果たしました。

そこで、本計画では、市川市の基本構想である「ともに気づく自然とやさしさがあるふれる文化のまちいちかわ」という将来都市像を目標に、多様な社会ニーズに対応できるよう「真の豊かさを感じるまち」と「彩り豊かな文化と芸術を育むまち」という二つの基本目標を併せ持つ新たな施設として生まれ変わることを目的としています。

本施設では、葛飾八幡宮境内という環境を活かし、自然を身近に感じながら、世代間の交流や地域活動の場のみならず、誰もが個性をより活かすために集い、多様な講座や自学自習等により教養を育める施設とするため、集会機能や子育て支援機能、本と触れ合える場、自学自習を行える場などを兼ねそなえた複合施設として整備を行います。

## (2) 施設の現状

### ① 八幡分庁舎

八幡分庁舎は、昭和 32 年 5 月に市立図書館として開館しました。平成 6 年 10 月には、図書館利用者の増加に伴い、新たな図書館が建設されたことから閉館し、その後は、近傍に位置する本庁舎の機能を補完する分庁舎として、事務所や子育て支援施設など、様々な活用を図ってきました。

本庁舎の建替えが完了したことで、これまで補完してきた庁舎機能を担う必要性がなくなるものの、隣接する広場(児童遊園地)とともに地域に根差した親子つどいの広場(子育て支援施設)として活用しています。

### 【施設概要】

所在地	千葉県市川市八幡 4 丁目 1788 番 2 外
竣工	昭和 32 年(築 64 年)
構造	鉄筋コンクリート造 地上 2 階
建築面積	472.73 m <sup>2</sup>
延床面積	925.62 m <sup>2</sup>
構成	1 階 執務室 472.73 m <sup>2</sup> (親子つどいの広場 120 m <sup>2</sup> ) 2 階 執務室 452.89 m <sup>2</sup>

## ② 中央公民館

中央公民館は、新潟県柏崎市大久保の小熊容徳氏(旧国鉄信越地区自動車局長)邸を昭和 26 年に解体運搬し、昭和 27 年 5 月 5 日に、市川市初の公民館(開館当時の名称は市川市公民館)として開館し、公民館主催講座を実施する他 200 団体を超えるサークルの活動支援を行ってきました。

平成 2 年には、玄関・ロビーを当時の景観を残したまま改築を行いました。既に改築後 30 年が経過しており、施設の老朽化が進んでいます。災害発生時には、避難施設に指定していることから、これに耐えうる施設であることが求められています。

また、公民館の利用が多様化しており、現在の和室を中心とした施設構成では、市民ニーズに十分対応していくことが難しい状況にあります。

### 【施設概要】

所在地	千葉県市川市八幡 4 丁目 1788 番 2 外
竣工	既存部:昭和 27 年(築 69 年) 改築部:平成 2 年(築 31 年)
構造	木造 地上 2 階
建築面積	397.58 m <sup>2</sup>
延床面積	602.21 m <sup>2</sup>
構成	会議室 3 室、和室 5 室、茶室 1 室

### ③ その他の施設等

計画敷地内には、広場(児童遊園地)及び、さわやかハウス(公衆トイレ)を設置しています。

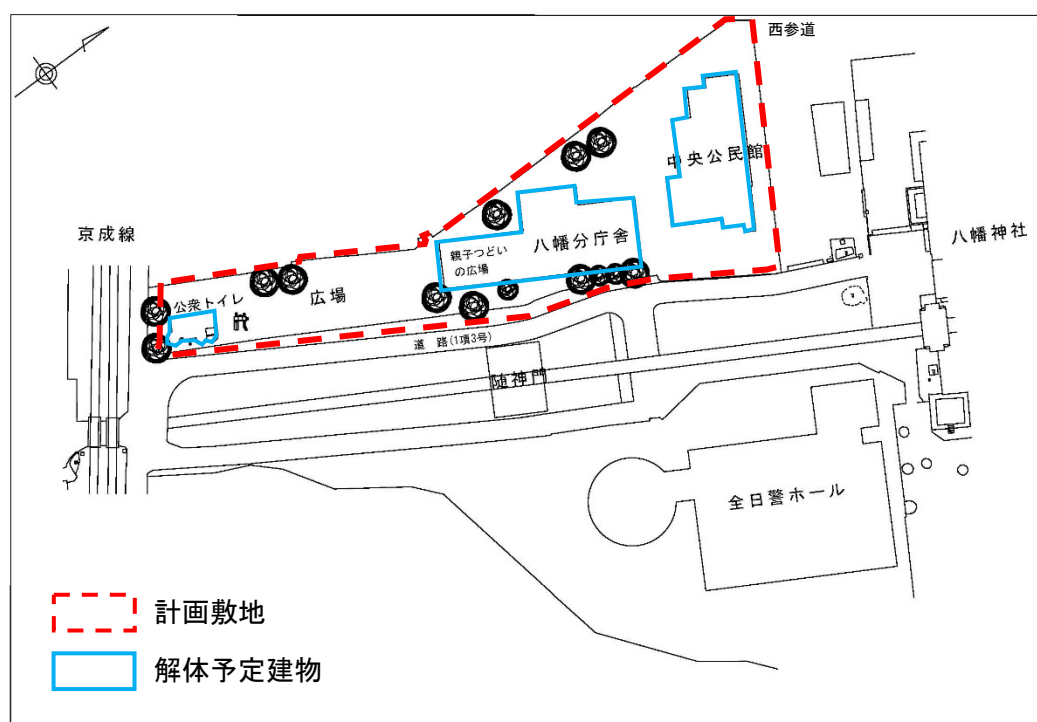
これらの施設は、親子つどいの広場の利用者をはじめ、地域の親子づれ、あるいは葛飾八幡宮神社への来訪者など、多くの方に利用され、地域住民の憩いの場となっています。

#### 【広場概要】

所在地	千葉県市川市八幡4丁目1789番1の一部
名称	八幡神社児童遊園地
敷地面積	475.77 m <sup>2</sup>

#### 【さわやかハウス(公衆トイレ)概要】

所在地	千葉県市川市八幡4丁目1789番
竣工	平成元年(築32年)
構造	鉄筋コンクリート造 地上1階
延床面積	32.40 m <sup>2</sup>



## 2 計画地の概要

### (1) 建築制限等

計画地	千葉県市川市八幡4丁目1788番2 外
敷地面積	約 3,000 m <sup>2</sup>
建ぺい率／容積率	40％／80％
用途地域等	第一種低層住居専用地域 八幡風致地区 市川市景観計画区域
日影規制	範囲 5m～3 時間／範囲 10m～2 時間 測定面 1.5m
高度地区	指定なし
防火指定	建築基準法第 22 条指定区域
その他	南側接面道路:建築基準法第 42 条第 2 項道路 東側接面道路:建築基準法第 42 条第 1 項第三号道路

#### 【計画地の位置】

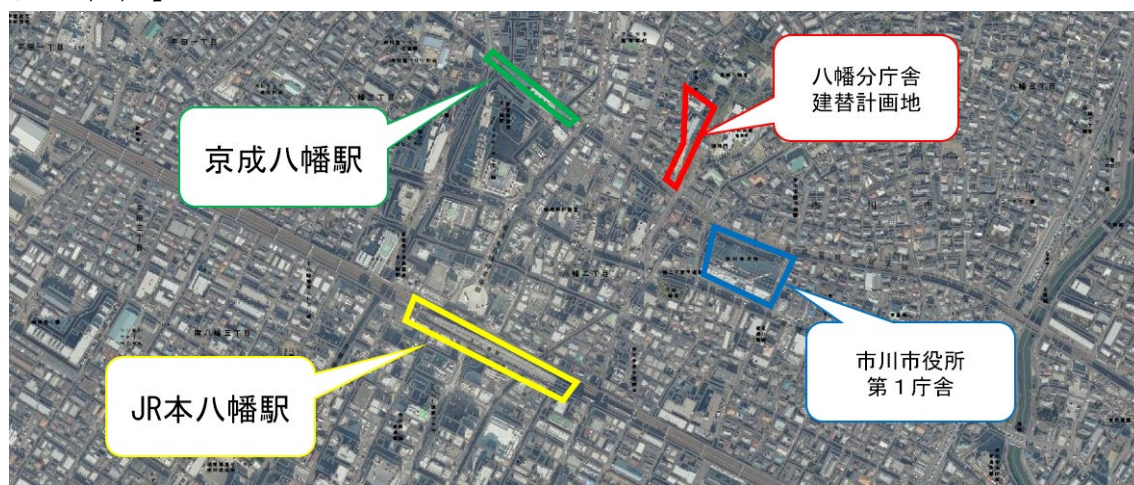


図 1 計画地位置図

## (2) 地域の特性

本八幡地域については、JR 総武線、京成本線及び都営新宿線の都心へ向かう3路線と国道14号が通る、都心へのアクセスが良好な立地となっています。

また、駅前地区は、これまでの再開発事業により高層マンションが建ち並び、令和2年度には、市役所本庁舎が新たに開庁するなど、本市の中心的な都市拠点機能を担う地区となっています。

その一方で、多くの文化人が住居を構えた閑静で落ち着いた雰囲気を醸し出す街並みの続く地域でもあります。

本計画地は、葛飾八幡宮境内にあり、神宮では毎年「八幡の『ぼろ市』」と呼ばれる農具市が開催され、かつてその盛況さは、関東三大農具市のひとつに数えられるほどでした。また、この地において公民館と図書館(独立施設)を、それぞれ市内で初めて建設したことからも、歴史と伝統のある地であると言えます。

### 【市川景観計画における地域区分等】

地域区分	寺社周辺と参道ゾーン
景観要素	寺社、参道、寺町などの風情 寺社林と周辺の緑 落ち着いた住宅地 伝統行事と賑わい
景観まちづくりの目標	歴史的風情を継承し、「趣あるまち並み」を作りたい



## ■八幡地域のあらまし

八幡は市川市の中央部に位置し、寛平年間(889－898)に勧請された八幡宮を中心に発展した町です。八幡の中央を通る国道14号線は、江戸時代にも官道として江戸と佐倉を結ぶ重要な幹線道路となっており、街道筋は八幡宿(やわたしゅく)として栄えました。

しかし、この地域は東京湾に面した砂浜と、真間の入江の湿地帯に挟まれているため、耕地には恵まれない地域だったのです。

明和年間、貧しい農民の生活を脱するためには、土地に合った特産品を作り出す他はないと、梨の栽培に精魂を込めたのが川上善六(ぜんろく)で、ついにその栽培に成功「八幡梨」として世に広めました。この梨栽培はやがて四方に広まり、「市川梨」へと発展し、今日のように市川市の特産物とまでなったのです。

明治45年、八幡町が中心になって行った耕地整理の結果、真間川が改修され、スゲなどの密生していた菅野にも耕地が広がり始めました。この菅野には太平洋戦争後、永井荷風(ながいかふう)、幸田露伴(こうだろはん)などの文士が居住し、またこの地は彼らの終焉の地ともなったのです。

昭和9年、市川、中山、国分と共に市川市を構成、市域の中央部にあるところから市役所が置かれ、交通の便から総武線に本八幡駅が設置されました。また八幡宮境内には公民館、市民会館、図書館などの文化施設が集められました。

## ■葛飾八幡宮

御創建は平安朝の昔、寛平年間(889－898)宇多天皇の勅願により下総の国総鎮守八幡宮として御鎮座、以来歴朝の御崇敬篤く、代々の国司・郡司をはじめ、国民の信仰深く、下総の国における葛飾文化、八幡信仰の中心となり、なかでも平将門の奉幣、源頼朝の社殿改築、太田道灌の社壇修復後、徳川家康の御朱印地社領52石の寄進等その尊信は篤いものでありました。また、御主神応神天皇の御事蹟により、文教の祖神、殖産興業、殊に農業守護の神として近郊の信仰をあつめております。

毎年9月15日の御例祭日より20日まで、広大な境内で催される農具市の盛況さは、古来より関東一と称されています。

寛平年間(889－898)宇多天皇の勅願によって、京都石清水八幡宮を勧請したものです。武神として古くから源頼朝、太田道灌、徳川家康など武人の崇敬を集めました。

そして明治維新までは、天台宗の八幡山法漸寺が別当寺として管理していましたが、廃仏毀釈によって廃寺になりました。社殿の前の鐘楼は往時を物語る遺物です。

また山門に安置されていた仁王像は行徳の徳願寺に移され、その後には左大臣、右大臣の像が置かれて随神門と呼ばれるようになりました。ほかに「千本公孫樹」「元亨の梵鐘」などがあります。

祭礼は9月15日から6日間にわたり行われ、そのとき俗に「八幡のぼろ市」と呼ばれる近郷に名高い農具市がたちます。また、2月の初卯祭は湯立て神事、宮司舞などをもって祭事が進められる、異色ある祭りです。

### 3 施設の整備方針

#### (1) 基本コンセプト

基本コンセプトは、市川市総合計画「基本構想」にある基本目標「真の豊かさを感じるまち」と「彩り豊かな文化と芸術を育むまち」です。

夢と活力に満ちた真の豊かさを実感できるようなまちをつくるために、すべての人々が生涯を通して、「いつでもどこでも学びたいときに学べること」、「仕事や地域活動と子育てを両立できること」、「暮らしの中に『ゆとり』や『楽しみ』をもてること」など、様々な場面に応じた取り組みを進めていくとともに、お互いの心が通い、支えあう地域社会をつくる必要があります。

また、身近な芸術・文化活動及び生涯学習活動を持って、地域に貢献する活動を活発化し、多くの人々が参加して、お互いの生活に潤いをもたらす地域づくりも必要です。このため身近な地域の中で、子どもから高齢者までもが一緒に過ごし、支え合い高め合うことのできる活気ある地域社会の実現に向けた施設整備を図ります。

また地域の特性と調和を図り多様な社会ニーズに寄り添った施設を目指します。

## (2) 基本方針

(1)で示した基本コンセプトを実現するために、以下の基本方針に基づき、施設整備を行います。

### ■地域とともに子どもの成長を育む施設

- ・子どもから大人まで多様な人々が集まり交流することにより、子どもの健やかな成長を地域で育み、訪れる人々が笑顔で過ごせる施設を目指します。
- ・屋内と屋外の遊びの連携が図れるように整備し、子ども同士が遊びを通じて様々な関わり合いを持つことにより、健やかな成長を共助できる施設を目指します。

### ■個性をより活かし、気軽に集える施設

- ・集い交流し、学びを深めることによって、個性をより活かして成長できるような施設を目指すとともに、講座や自学自習等により教養を高める施設を実現します。
- ・地域の方々に身近な空間を設け、誰でも気軽に集える施設を目指します。

### ■人と環境にやさしい施設

- ・世代を問わず多くの人々が利用する施設として、ユニバーサルデザインを導入し、利用者の視点に立った人にやさしい施設を目指すとともに、再生可能エネルギー等を活用し環境にもやさしい施設を目指します。

### ■歴史と自然を感じる空間の形成

- ・境内地の景観に配慮し、八幡地区が培ってきた歴史や文化と融合が図れるような空間を目指します。
- ・建物と広場が一体的に利用できる空間を造ると共に、周囲の自然を身近に感じながら、情報交換や交流をする場所として明るく親しまれる施設を実現します。

## 4 施設計画の考え方

### (1) 導入機能

前述の基本方針を具現化するため、本施設に導入する基本的な機能として、下表の内容を想定しています。

基本設計・実施設計においては、以下に示す機能をより充実し、空間構成、そこで行われる実際の活動を想定しながら、柔軟に考えることが必要です。

項目	目的	内容	事業
つどいの広場	子育て家庭のニーズに応じた多様な子育て支援や保護者の学び等支援の充実を図る	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て親子の交流の場の提供と交流の促進</li> <li>・子育て等に関する相談、援助の充実</li> <li>・地域の子育て関連情報の提供</li> <li>・子育て及び子育て支援に関する講座等の実施(月 1 程度)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンティ・マミー事業 (ボランティアによる短時間預かり)</li> <li>・親子用、子ども用イベントの開催</li> <li>・日曜日のイベント開催 (パパと子が参加するあそびクラブ)</li> <li>・つどいのピアノ (利用者が自由に演奏可能)</li> </ul>
1階2階フリース (共有)ペース	<p>読書しながら気軽に時間を過ごすことができる場の提供を図る</p> <p>魅力あるイベントの企画実施を活性化 する環境づくりと交流の場の提供を図る</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設内で利用する図書の設定</li> <li>・読書をしながら飲食できるスペース</li> <li>・自習スペース</li> <li>・多種多様なイベントが開催できるスペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・月 1 回程度の本にまつわるイベント</li> <li>・図書館図書貸し出し</li> <li>・タブレット等のレンタル</li> <li>・市、市民及び事業者による催し物の開催</li> </ul>

項目	目的	内容	事業
コミュニティセンター	柔軟性を持つことで、地域住民が気軽に利用し、学びたい時にすぐに学べる、または学びに関する情報が入手できる環境づくりを図る	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会教育に関する講座のほか地域のニーズに合わせた多様な講座</li> <li>・撮影、編集等クリエイティブスタジオ機能</li> <li>・ダンスや音楽を楽しめる音響設備を兼ね備えたスタジオ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会教育に関する主催講座</li> <li>・資格が取得できるような講座</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>・サークル活動の支援や講座事業者への部屋の貸し出し</li> </ul>
外部トイレ	施設周辺に訪れた人が利用できること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・車イス等の利用</li> <li>・バリアフリートイレ</li> <li>・防犯対策を施す</li> </ul>	

## (2) 施設整備に係る前提条件及び配慮事項

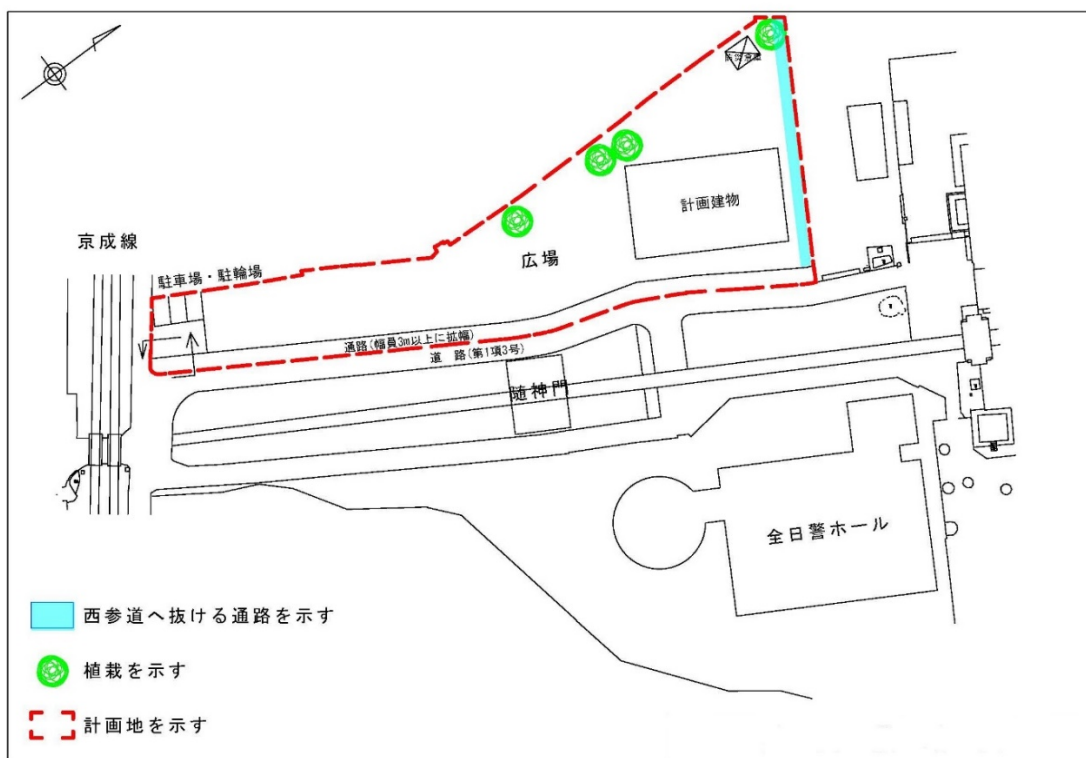
(仮)八幡市民複合施設の整備に係る前提条件及び配慮事項を以下に示します。

項目	前提条件及び配慮事項
全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・葛飾八幡宮境内という立地を生かし、歴史と自然が感じられる建物とし景観を考慮する。</li> <li>・既存の樹木等に配慮する。</li> <li>・用途地域に留意し、建築基準法第 48 条の許可申請について考慮する。(手続き期間 4 か月程度)</li> <li>・市川市宅地開発事業に係る手続き及び基準等に関する条例に留意する。(手続き期間 2 ヶ月程度)</li> <li>・風致地区のため「建物の建築」「木の伐採(5m以上)」「造成」が伴う際の協議が必要であり、緑地面積の維持に留意する。(手続き期間 1 か月程度)</li> <li>・災害発生時には、避難所として開設し、避難者の受け入れができる施設構成とする必要物品が保管できるスペースは敷地内に別棟で整備する。</li> <li>・敷地の東側歩道を整備し西参道へ抜ける通路を敷地内に計画する。</li> <li>・全ての人に優しく利用しやすいユニバーサルデザインによるバリアフリーとする。</li> <li>・建築物の基本的性能・機能などについて、所要の性能や品質、長期的な耐用性、維持管理の容易性、ライフサイクルコストなどの観点について十分検討し、優れた品質の施設となるよう考慮する。</li> <li>・省エネ・省資源・再生可能エネルギーの活用等、環境保全型の施設となるよう考慮する。</li> <li>・十分に明るく、見通しがきき、ゆったりとした中に適度な賑わいがある施設とする。</li> <li>・施設管理事業者が執務する事務室も含め設計する。</li> <li>・近隣に住まう方のため、安心かつ安全に配慮した運営が可能となるよう設計する。</li> </ul>
つどいの広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積は 200 m<sup>2</sup>程度確保する。</li> <li>・ベビーカー用スロープ等外部広場との導線を確保すること。また、ベビーカー置き場も考慮する。</li> <li>・手洗い、換気等、感染症対策が行いやすい環境にする。</li> <li>・授乳室、オムツ交換スペースを設置すること。また、共有部分からの出入も可能とする。</li> <li>・一時預かり用のスペースを確保する。</li> <li>・防音対策を施すよう設計する。</li> </ul>
1 階 2 階フリースペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他のスペースとの連携、共用ができるよう考慮する。</li> <li>・人との交流が醸成され、型にしばられない多様で居心地の良い読書環境を提供する。</li> <li>・自習ができる環境を提供する。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・図書館の図書の貸し出し、返却のサービスにも対応できる施設となるよう配慮する。</li> <li>・飲食を提供できる環境を整え、ゆったりと読書しながら飲食が行えるスペースとする。</li> <li>・施設内で読書するための図書の提供を行えるよう計画する。</li> <li>・多種多様なイベントが開催できるようなスペースになるよう考慮する。</li> </ul>
コミュニティ ルーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・床面積は 400～500 m<sup>2</sup>程度確保する。</li> <li>・複数の講座やサークル活動が行えるよう、大小の部屋を設ける。</li> <li>・スタジオには防音機能を施す。</li> </ul>
施設内トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部トイレとは別に施設内各フロアにトイレを設置する。</li> </ul>
外部トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリートイレを設置する。</li> <li>・防犯対策について考慮する。</li> <li>・別棟としないこと。</li> </ul>
広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・遊具は施設前面に設置し、つどいの広場への出入がスムーズに行えるよう設計する。</li> <li>・1 歳から 3 歳くらいまでの幼児が遊べるような小型遊具と幼児以上が利用できる遊具を設置する。</li> <li>・自治会の防災倉庫の設置場所について配慮する。</li> </ul>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地内に確保する。</li> <li>・敷地内の京成線路寄りに平面駐車場として最低でも3台程度の駐車台数を確保する。</li> <li>・駐車場への動線は、京成線路側から最短のものを検討する。</li> </ul>
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地内に確保する。</li> <li>・20 台程度駐輪できるように確保する。</li> <li>・子供乗せ自転車が駐輪できるよう考慮する。</li> <li>・放置自転車対策を行えるよう考慮する。</li> </ul>

### (3) 配置計画

(仮称)八幡市民複合施設の整備に当たっての、配置計画を以下に示します。



### (4) 整備スケジュール(予定)

(仮称)八幡市民複合施設の整備スケジュールを以下に示します。

- ・ 建物設計                    令和3年12月 から 令和5年 2月
- ・ 取壊し工事                令和3年12月 から 令和4年10月
- ・ 建設工事                    令和5年 3月 から 令和6年 3月
- ・ 開館予定                    令和6年 3月